Gemeinde Schöffengrund

6. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes „Laufdorf Nr. 1“ (Teil-Änderung) Gemarkung Laufdorf

Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

INGENIEURBÜRO ZILLINGER

Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

Inhaltsverzeichnis

1. Veranlassung 3

2. Räumlicher Geltungsbereich 3

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren 4

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan 4
3.2 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen 5

4. Landschaftsplanerische Grundlagen 6

5. Altflächen 6

6. Planung 8

6.1 Städtebau 8
6.2 Erschließung 9
6.2.1 Verkehr 9
6.2.2 Energie 10
6.2.3 Wasserwirtschaft 11
6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser 11
6.2.3.2 Abwasserableitung 12
6.3 Grünordnerische Festsetzungen 13
6.4 Artenschutz 13
6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise 14

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung 14

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB) 14

9. Rechtliches Verfahren 15

1. Veranlassung

Der Geltungsbereich ist im rechtskräftigen Bebauungsplan überwiegend als Gewerbegebiet festgesetzt. Die Flurstücke 144 und 145/2 sind hierin als Dorfgebiet ausgewiesen. Das Flurstück 145/2 liegt nur teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Im festgesetzten Gewerbegebiet existiert keine gewerbliche Nutzung. Die letzte gewerbliche Nutzung wurde vor etwa 10 Jahren eingestellt (Zimmerei).
Das Flurstück 145/2, teilweise im ausgewiesenen Dorfgebiet und teilweise im Außengebiet gelegen, wird gewerblich, aber nicht störend, genutzt.
Bei dem heutigen Bestand handelt es sich daher um ein Mischgebiet.

Das Flurstück 145/2 ist bereits vollständig eingezäunt, obwohl es nur teilweise innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegt. Die Flächen, die außerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes liegen, sind teilweise bebaut und werden teilweise als Hausgarten genutzt.
Im Bereich dieser Freifläche ist eine Nachverdichtung durch Bau eines Hauses vorgesehen.
Wegen der geplanten Bebauung und unter Würdigung des Bestandes (Hausgarten) wird der Geltungsbereich erweitert, sodass das Flurstück 145/2 vollständig innerhalb des Geltungsbereiches liegt.

Auch wird eine Änderung der Art der baulichen Nutzung vorgenommen. Sie wird entsprechend Bestand und Planungsziel als Mischgebiet vorgesehen.

Die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes schafft die bauordnungsrechtlichen Voraussetzungen. Der Bebauungsplan dient vor allem der städtebaulichen Ordnung im Planbereich einschließlich der grünordnerischen Maßnahmen.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Flächen des Geltungsbereiches liegen in der Gemarkung Laufdorf, im Flur 4 und werden wie folgt abgegrenzt:

Im Nordwesten: landwirtschaftliche Fläche (Flurstück 77/1)
Im Nordosten: Höhweg
Im Südosten: Nordstraße
Im Südwesten: Brunkelweg

Die Flächen liegen innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1, rechtskräftig seit 1968, welcher bereits mehrfach teilweise geändert wurde.
Insgesamt handelt es sich um die 6. Änderung, allerdings erst um die 2. Änderung für den Geltungsbereich.

3. Entwicklungsgrundsatz und Bauleitplanverfahren

3.1 Regionalplan und Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die Flächen sind im Regionalplan als Siedlungsfläche Bestand dargestellt, siehe Abbildung 1

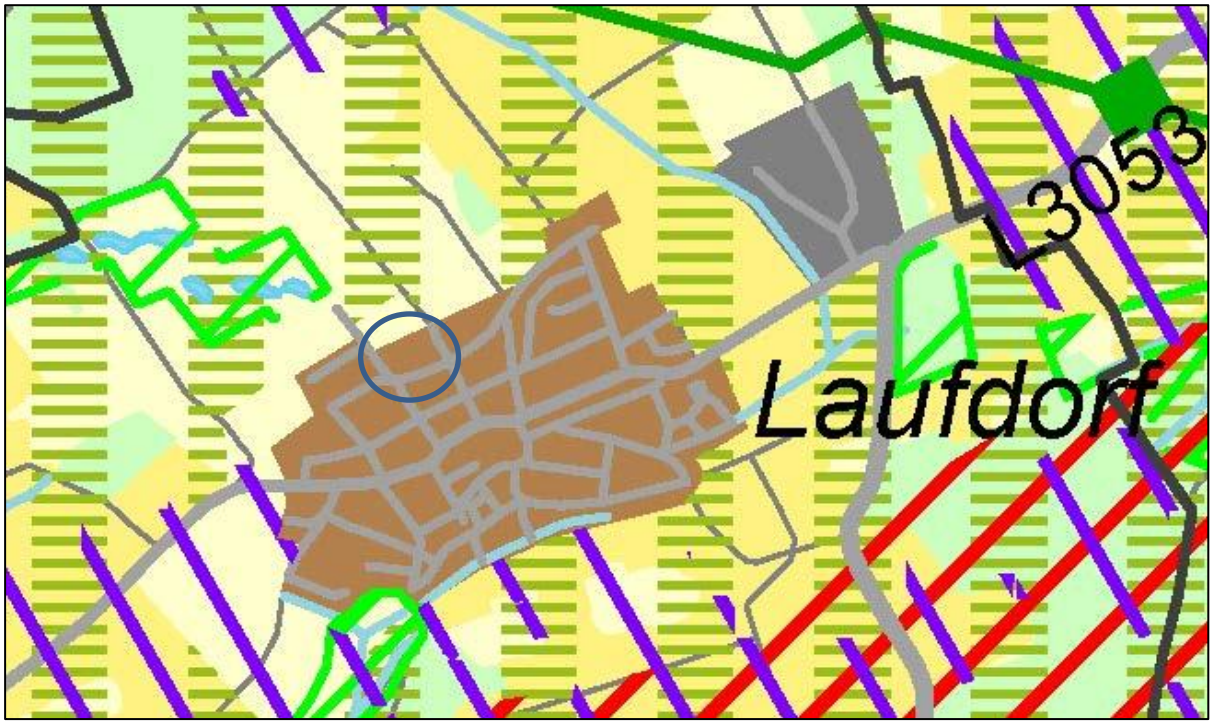


Abbildung 1: Auszug aus dem Regionalplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches (Symbol Kreis)

Die Änderung des Bebauungsplanes entspricht daher den Zielsetzungen des Regionalplanes.

Die nachfolgende Abbildung enthält einen Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Eintrag des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes.

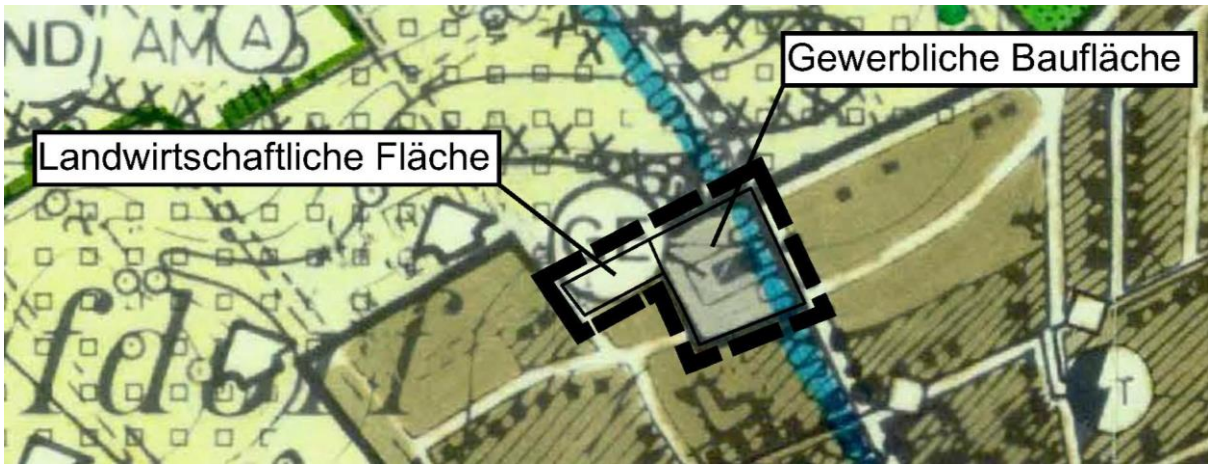


Abbildung 2: Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches

Gemäß § 8 (3) BauGB wird der Flächennutzungsplan für den Planbereich geändert, damit der Entwicklungsgrundsatz gewahrt ist.

3.2 Bauleitplanverfahren und Rechtsgrundlagen

Die Bauleitplanung wird im Wesentlichen gemäß folgender Gesetze und Ordnungen erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), gültig ab 01.01.2024.
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBI. I S. 176).
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBI. I S. 1802).
- Hessische Bauordnung (HBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.11.2022 (GVBl. S. 571).

Die weitere Aufstellung der Bauleitplanung erfolgt daher nach dem seit 01.01.2024 geltenden BauGB unter Würdigung des § 233 (1) BauGB:
„Verfahren nach diesem Gesetz, die vor dem Inkrafttreten einer Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, werden nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nachfolgend nichts anderes bestimmt ist. Ist mit gesetzlich vorgeschriebenen einzelnen Schritten des Verfahrens noch nicht begonnen worden, können diese auch nach den Vorschriften dieses Gesetzes durchgeführt werden.“

Von der Öffentlichkeit wurden im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahmen abgegeben.
Die Stellungnahmen der Behörden werden abwägend berücksichtigt und das Abwägungsergebnis in die Planung eingearbeitet.
Anschließend wird die Bauleitplanung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.
Die Mindestdauer der öffentlichen Auslegung beträgt gemäß Baugesetzbuch ein Monat.
Sie wird verlängert, damit ausreichend Zeit für die Einsichtnahme und die Abgabe der Stellungnahmen besteht.
Dies gilt auch für die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB, die voraussichtlich zeitgleich mit der öffentlichen Auslegung erfolgt.

Die in der öffentlichen Auslegung eingehenden Stellungnahmen werden abgewogen und der Satzungsbeschluss gefasst.
Die Rechtskraft wird durch ortsübliche Bekanntmachung des Bebauungsplanes erlangt, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung durch das Regierungspräsidium genehmigt und ebenfalls durch Bekanntmachung rechtswirksam wurde.
Nach Abschluss des Verfahrens wird der Bebauungsplan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf die Internetseite der Gemeinde gestellt.

4. Landschaftsplanerische Grundlagen

Der Geltungsbereich ist teilweise bebaut. Die Freiflächen sind bepflanzt und werden gärtnerisch gepflegt.
In 2022 wurde eine ökologische Bestandsaufnahme durchgeführt, obwohl die Flächen fast vollständig bebaut sind. Bei dieser Bestandsaufnahme wurden unter anderem die Vogelarten ermittelt. Ergänzend wird auf den Umweltbericht verwiesen.

Das nachfolgende Luftbild zeigt den Gebäudebestand und die wesentlichen Gehölze.



Abbildung 3: Luftbild

5. Altflächen

In der Altflächendatei als Teil des Bodeninformationssystems sind Informationen zu Altstandorten enthalten: Unter der Nummer 532.018.010-001.015 ist das Grundstück Nordstraße 24 als Altstandort, Gefährdung Branchenklasse 4-5, eingetragen. Gemäß des Eintrags ist die Fläche bisher nicht untersucht.
Auch ist der Altflächendatei zu entnehmen, dass auf diesem Grundstück Reinigungskonzentrate hergestellt wurden, die der Branchenklasse 5 (sehr hohes Gefährdungspotenzial) zuzuordnen sind. Die heutige Nutzung mit der Herstellung und den Vertrieb von Mess-, Regel- und Kontrollgeräten, Lasergraviermaschinen ist der Branchenklasse 4 (hohes Gefährdungspotenzial) zuzuordnen.
Die Sammelstellungnahme des Regierungspräsidiums vom 31.3.2023, die im Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurde, enthält die Vermutung, dass aufgrund der

früheren und heutigen Nutzung mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde bzw. wird. Es könnte daher eventuell zu schädlichen Bodenveränderungen gekommen sein.

Unter der Nummer 532.018.010-001.021 wird das Grundstück der ehemaligen Zimmerei, Höhweg 17 und 19 (Flurstücke 141/1 und 142/1) ebenfalls als altlastenverdächtige Fläche geführt. Der vor rund 10 Jahren eingestellte Betrieb wird der Branchenklasse 3 eingestuft.

Für beide Altstandorte sollte gemäß der Stellungnahme des Regierungspräsidiums eine historische Erkundung/Recherche vorgenommen werden.

Die Vorgehensweise der Recherche wurde telefonisch zwischen dem Ingenieurbüro Zillinger und dem Regierungspräsidium, Dezernat Bodenschutz, besprochen. Diese Recherche wurde per Mail am 07.08.2023 an das Regierungspräsidium gesandt. Eine Stellungnahme des Regierungspräsidiums erfolgte daraufhin nicht, so dass davon ausgegangen wird, dass keine weiteren Anregungen bestehen.

Folgende Informationen liegen über die beiden Altstandorte vor:

Altstandort Nordstraße 24:
Nach Informationen der ansässigen Firma wurden keine Reinigungskonzentrate oder ähnliche Chemikalien hergestellt. Es wurden Chemikalien eingekauft und wieder verkauft, teilweise in kleineren Einheiten. Alle Arbeiten fanden innerhalb der Halle auf versiegeltem Boden statt. Dieser Geschäftsbereich wurde 2017 aufgegeben.
Eine Umweltgefährdung kann daher ausgeschlossen werden.

Altstandort Höhstraße 17 und 19:
Der Zimmereibetrieb, welcher im Nebenerwerb stattfand, wurde bereits im Jahre 2000 aufgegeben.

Bei geplanten Baumaßnahmen auf den Grundstücken Höhstraße 17 und 19 ist zu beachten:
Vor Eingriffen in den Untergrund ist eine historische Nutzungsrecherche (beprobungslose Erkundung/Akten- und Vor-Ort-Recherche) vorzunehmen und bewerten zu lassen sowie eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.
Das Ergebnis ist vor Beginn der Bauarbeiten dem Regierungspräsidium, Dezernat 41.4, zur Prüfung und Abstimmung der weiteren Vorgehensweise vorzulegen.

Für beide Altstandorte gilt:
Vor Beginn von Baumaßnahmen wird empfohlen, die Mitarbeiter der ausführenden Firmen durch einen fachkundigen Gutachter (Altlasten) auf organoleptische Auffälligkeiten unterweisen zu lassen. Wenn Hinweise auf schadstoffbedingte schädliche Bodenveränderungen vorgefunden werden, sind nach § 4 Abs. 1 und 2 Hessisches Altlasten- und Bodenschutzgesetz die Bauarbeiten an dieser Stelle vorübergehend einzustellen. Der Sachstand ist unverzüglich dem Regierungspräsidium Gießen, Dezernat 41.4, zur Prüfung anzuzeigen und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.
Maßnahmen, die die Feststellung des Sachverhalts oder die Sanierung behindern können, sind bis zur Freigabe durch die Bodenschutzbehörde zu unterlassen.

Es gilt u.a.: Auffälliges Aushubmaterial ist separat zwischenzulagern und entsprechend der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen zu entsorgen.

6. Planung

6.1 Städtebau

Der Geltungsbereich wird als Mischgebiet gemäß Bestand, siehe Kapitel 1, festgesetzt.

Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen „Vergnügungsstätten“ sind im Planbereich verboten. Die Hauptnutzung des durch § 6 BauNVO vorgeformten Gebietstyps bleibt erhalten. Der Gebietscharakter und die allgemeine Zweckbestimmung werden weiterhin erfüllt. Das Verbot von Vergnügungsstätten wurde in den Bebauungsplan aufgenommen, da typische Vergnügungsstätten wegen ihres Erscheinungsbildes, insbesondere wegen der mit ihnen verbundenen städtebaulichen Auswirkungen und ihren Standortanforderungen der Zweckbestimmung der ausgewiesenen Gebiete in der Regel nicht entsprechen.
Zu den Vergnügungsstätten sind gemäß Kommentar zur Baunutzungsverordnung von Fickert/Fieseler gewerbliche Nutzungsarten zu verstehen, „die sich in unterschiedlicher Ausprägung (wie Amüsierbetriebe, Diskotheken, Spielhallen) unter Ansprache (oder Ausnutzung) des Sexual-, Spiel- und/oder Geselligkeitstriebes einer bestimmten Gewinn bringenden Freizeit - und/oder Unterhaltung widmen.“
Nach dem oben genannten Kommentar lassen sich unter den städtebaulichen Betriebstypus „Vergnügungsstätte“ im Wesentlichen drei Gruppen von ganz unterschiedlicher Vergnügungsweise einordnen:

- Nachtlokale jeglicher Art (Nachtbars mit unterschiedlichen Darbietungen), Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit erotischem Charakter ausgerichtet ist
- Diskotheken
- Spiel- und Automatenhallen

Kleine Tanzcafés oder -bars sind städtebaulich nicht als Vergnügungsstätten einzustufen. Dies gilt auch für Einrichtungen und Anlagen für kulturelle Zwecke, zum Beispiel: Theater jeglicher Art, Kleinkunstbühnen und Kinos sowie Jahrmärkte und Weihnachtsmärkte.
Spielautomaten, Billardtische oder Ähnliches sind in Gaststätten ebenfalls zulässig, wenn der Gaststättencharakter vorherrschend ist.

Die Baugrenzen wurden einheitlich in 3-m-Abstand zu den Erschließungsstraßen bzw. zu den landwirtschaftlichen Flächen eingetragen. Eine weitere Einengung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich.
Die Bauherren erhalten größtmögliche Freiheiten.

Auf die Festsetzung einer offenen bzw. geschlossenen Bauweise wurde verzichtet, da teilweise mit und teilweise ohne Grenzabstand gebaut wurde. Es wird daher der örtlichen Situation Rechnung getragen.
Da der B-Plan keine Festsetzungen über die Bauweise trifft, regelt sich die Frage des Grenzanbaues nach den Vorschriften der Hess. Bauordnung.

Auch die übrigen Festsetzungen orientieren sich a in m Bestand. Es wurde daher eine maximal 2-geschossige Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschossflächenzahl von 1,2 aufgenommen.

Im Einmündungsbereich der Straßen sind keine Stellplätze, Garagen und Carports sowie Nebenanlagen zulässig.
Eine Einschränkung der Sichtbeziehungen soll so verhindert werden.

Es ist nur ein einziges Staffelgeschoss zulässig.
Ein Staffelgeschoss ist ein Geschoss, welches gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückspringt und daher eine kleinere Grundfläche als das darunterliegende Geschoss aufweist.
Ohne Aufnahme dieser Festsetzung könnten daher mehrere Staffelgeschosse übereinander vorgesehen werden, da sich die Zahl der Vollgeschosse nicht ändert, wenn die Grundfläche des Staffelgeschosses höchstens ¾ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses beträgt.
Definition für Vollgeschosse der Hessischen Bauordnung: „….Vollgeschosse sind oberirdische Geschosse, die eine Höhe von mindestens 2,30 m haben. Ein gegenüber mindestens einer Außenwand des Gebäudes zurückgesetztes oberstes Geschoss (Staffelgeschoss) und ein Geschoss mit mindestens einer geneigten Dachfläche ist ein Vollgeschoss, wenn es diese Höhe über mehr als ¾ der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses hat (Auszug aus § 2 Abs. 5 HBO).“ Städtebaulich ist diese Bebauung nicht vertretbar.

Weitere Festsetzungen wurden nach § 91 HBO aufgenommen Diese Festsetzungen dienen der städtebaulichen Ordnung und werden als Gestaltungssatzung beschlossen. § 9 (4) BauGB gibt die Möglichkeit, auf Landesrecht beruhende Festsetzungen in den B-Plan aufzunehmen.

- Die Einfriedigungen sind Blick offen herzustellen. Die örtliche Situation wird dadurch großzügiger und weitläufiger.
- Für die Müllgetrenntsammlung sind je Grundstück mehrere Mülleimer erforderlich. Aus diesem Grund wurde festgesetzt, dass die Stellplätze für die Müllbehälter von der Straße her und den Nachbargrundstücken her nicht einsehbar hergestellt werden müssen. Denkbar ist daher, dass die Stellplätze für die Müllbehälter mit heimischen Laubgehölzen eingegrünt werden. Es wird vermieden, wie vielerorts zu beobachten, dass zum Teil drei Mülleimer zur Straße hin sichtbar aufgestellt werden und das Straßenbild „verschandeln“. Da die Müllstandorte nicht fest vorgeschrieben sind, bleibt es den Bauwilligen überlassen, ob sie den Mülleimerstandort eingrünen wollen oder integriert mit ihrem Bau, daher von der Straße nicht einsehbar, wählen.

6.2 Erschließung

6.2.1 Verkehr

Die verkehrstechnische Erschließung ist durch bereits vorhandene Straßen (Brunkelweg, Nordstraße und Höhweg) sichergestellt.
Aus diesem Grunde sind keine neuen Erschließungsstraßen vorgesehen.

Die privaten Wege, Zufahrten, Hofflächen und Parkplätze sind in wasserdurchlässiger Bauweise herzustellen, s. Kap. 6.3.1.

Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, damit zur öffentlichen Straße genügend Stauraum vorhanden ist.

6.2.2 Energie

Der Geltungsbereich wird bereits mit elektrischer Energie versorgt. Ein Ausbau erscheint nicht erforderlich.

Freileitungen sind im Planbereich nicht vorhanden.

Die Sonnenenergie ist für neu errichtete Gebäude aus Gründen des Klimaschutzes zu nutzen. Ein nachhaltiges und umweltfreundliches Wohnen soll gefördert werden. Die CO2-Emissionen werden dadurch langfristig reduziert.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nummer 23b BauGB kann dies nur für neue Gebäude festgesetzt werden. Es muss je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte eine Photovoltaikanlage mit einer Leistung von mind. 5 Kilowattpeak (kWp), bei Gebäuden, bei denen die Dachfläche größer als 150 m² ist mit einer Leistung von mind. 8 kWp installiert werden. Alternativ können auch Module der Solarthermie, bei Bedarf auch nur anteilig, installiert werden.
Für die Größe der Anlagen gilt:

1 kWp = 5 m² Photovoltaikmodule = 5 m² Solarthermiemodule

Die Leistung von Photovoltaikanlagen wird in Kilowattpeak (kWp) angegeben. Dabei entspricht eine Nennleistung von 1 Kilowatt (kW) in etwa einem 1 kWp. Um eine Leistung von 1 kWp zu erreichen sind je nach äußeren Bedingungen 2 bis 3 Module auf einer Dachfläche von rd. 5 Quadratmetern erforderlich.
Eine Photovoltaikanlage mit einer Fläche von 25 m² auf dem Dach eines Einfamilienhauses kann also in etwa so viel Strom (rd. 4.000 – 5.000 kWh) produzieren, wie eine Vier-Köpfige Familie durchschnittlich im Jahr verbraucht.
Um den Ertrag der Photovoltaik- oder Solarthermiemodule zu maximieren, sollte im Rahmen der Objektplanung auf eine möglichst optimale Ausrichtung und Neigung der Dächer geachtet werden:
In der Praxis hat sich eine Dachausrichtung in Richtung Süden bei einer Dachneigung von etwa 30° als ideal herausgestellt. Aber auch bei einer Ausrichtung in Richtung Südosten oder Südwesten und einer Dachneigung zwischen 25° und 55° kann noch eine Effizienz der Anlagen von über 80 % erzielt werden.
Alternativ ist auch eine aufgeständerte Bauweise bei flachen Dächern in die Überlegung einzubeziehen.
Die Photovoltaikanlagen amortisieren sich in einem Zeitraum von 10-15 Jahren.

Durch künstliches Licht angezogen, verlassen viele Insekten ihren eigentlichen Lebensraum und können nicht mehr der Nahrungs- und Partnersuche nachgehen. Insekten werden von künstlichen Lichtquellen irritiert, angelockt und geblendet. Sie verlieren ihre Orientierung und verenden dann oft vor Erschöpfung. Tiere wie Fledermäuse, Igel, Amphibien und auch Vögel sind zudem auf Insekten als Nahrungsquelle angewiesen und daher von zunehmender Lichtverschmutzung auch betroffen.

Zur Verringerung der Lichtverschmutzung und zum Schutz der heimischen Fauna wurde daher festgesetzt, dass die Außenbeleuchtung so zu gestalten ist, dass diese nicht in die Umgebung abstrahlt. Es sind darüber hinaus störungsarme Leuchtmittel, z.B. LED oder Natriumdampflampen mit einem geringen Blaulichtanteil und einer Farbtemperatur von unter 3.000 Kelvin, zu wählen.

Festsetzungen über zulässige Heiztechniken werden nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Diese Festsetzungen könnten nicht begründet werden, da die gesetzliche Grundlage fehlt. Die zulässigen Energiequellen sind gesetzlich geregelt.

6.2.3 Wasserwirtschaft

6.2.3.1 Wasserversorgung einschl. Löschwasser

Die Wasserversorgungsleitungen sind bereits vorhanden.

Durch die Bauleitplanung wird der Wasserbedarf nicht wesentlich steigen, da max. zwei zusätzliche Gebäude errichtet werden können.

Die Trinkwasserversorgung des Ortsteiles Laufdorf ist an das überörtliche ZMW-Fernleitungs- und Verteilsystem angeschlossen und ist gemäß ZMW sichergestellt.
Zusätzliche örtliche Wassergewinnungsanlagen werden nicht mehr genutzt.

Die ZMW hat mit E-Mail vom 11.3.2024 zu einem anderen Bauleitplanverfahren in Laufdorf mitgeteilt:
„Als Teil des ZMW-Gesamtsystems wurden die Bedarfe der Gemeinde Schöffengrund in die Bedarfsermittlung und in der Prognose für die Wasserrechtsanträge der maßgeblichen Wasserwerke Wohratal bei Kirchhain und Stadtallendorf berücksichtigt. Die Prognosebetrachtungen beruhen auf Daten des Hessischen Statistischen Landesamtes Hessen, die bis 2030 von einer deutlichen Einwohnerverringerung im Bereich des Regierungspräsidiums Gießen ausging – im Wasserrechtsantrag Stadtallendorf wurde von einem leicht abgeschwächten Trend der Einwohnerentwicklung ausgegangen (bspw. zwischen 2020 bis 2030 von -0,25 %/a). Beide v. g. Wasserwerke fördern in das Verbundsystem ein, aus dem auch die Gemeinde Schöffengrund mit Trinkwasser versorgt wird.
Maßnahmen der Wassereinsparungen wurden ebenfalls im Rahmen der Wasserrechtsanträge beschrieben und liegen der Genehmigungsbehörde vor.

Im Rahmen eines Teilräumlichen Wasserkonzeptes werden bis zum Ende 2026 mögliche örtliche und ganzheitliche Möglichkeiten der Reduzierung der Trinkwasserverbräuche, wie etwa durch die Substituierung von Trinkwasser durch Brauchwasser, erarbeitet.

Die örtlichen Wasserverteilungsanlagen werden durch die Betriebsstelle-Süd des ZMW gewartet und ggf. erneuert. Erweiterungen der Versorgungsgebiete werden ZMW-intern geplant und hydraulisch ausgelegt, auf der Grundlage der jeweiligen Bedarfszahlen und der maßgeblichen technischen Vorschriften (insbesondere dem DVGW-Regelwerk).“

Aus der öffentlichen Trinkwasserversorgung können 800 l/Minute = 48 m³/h Wasser entnommen werden, welches auch als Löschwasser genutzt werden kann.

Zusätzlich steht Löschwasser aus dem Löschwasserkonzept des Lahn-Dill-Kreises (Verdoppelung der durch die Gemeinde zur Verfügung gestellten Löschwassermenge durch Einsatz mehrerer mobiler Löschwassercontainer, die mit Lkw zum Einsatzort transportiert werden) zur Verfügung.
Der Fachdienst Gefahrenabwehr und -bekämpfung des Lahn-Dill-Kreises hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB darauf hingewiesen, dass die erforderliche Löschwassermenge bei 96 m³/h liegt.
Die erforderliche Löschwassermenge ist daher sichergestellt.

6.2.3.2 Abwasserableitung

Die öffentlichen Abwasserkanäle sind bereits vorhanden.
Auch ist der Geltungsbereich bereits fast vollständig bebaut. Durch die Änderung des Bebauungsplanes kann lediglich eine Nachverdichtung von 1 bis 2 Häusern sowie eine Umnutzung vorhandener ehemaliger gewerblicher Grundstücke vorgenommen werden. Die zusätzlichen Abwassermengen sind daher verschwindend gering.
Da gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan die maximal zulässige Versiegelung sogar reduziert wird, ist ein Nachweis auf ausreichende hydraulische Leistungsfähigkeit der öffentlichen Kanalisation nicht erforderlich. Dies wäre ohnehin im Rahmen der Kanalplanung zu erbringen.
Ein Ausbau ist nicht erforderlich.

Nachrichtlich wird auf § 55 Wasserhaushaltsgesetz und § 37 Abs Hessisches Wassergesetz hingewiesen. Das anfallende Niederschlagswasser soll, soweit wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen, von demjenigen verwertet werden, bei dem es anfällt.
Für eine etwaige Versickerung des Niederschlagswassers ist grundsätzlich eine Erlaubnis zu beantragen.

Wenn während der Baumaßnahmen Grundwasser aufgeschlossen wird und dessen Ableitung erforderlich ist, ist dies sofort beim Kreisausschuss des Kreises Lahn-Dill-Kreises, Fachdienst Wasser- und Bodenschutz, anzuzeigen.

Auch besteht Anzeigepflicht nach § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), wenn durch Erdaufschlüsse unmittelbar oder mittelbar auf die Bewegung, die Höhe und oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird. Dies gilt auch, wenn Grundwasser unbeabsichtigt erschlossen wird, siehe § 49 Abs. 2 WHG.

Bei vorgesehenen Tiefeneingriffen, zum Beispiel durch geothermische Anlagen, ist dieser Eingriff vorab der zuständigen Wasserbehörde anzuzeigen, da eventuell eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich ist.

Zur Verringerung des Trinkwasserverbrauches ist festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser als Brauchwasser zu nutzen ist. Der Überlauf darf an die Kanalisation angeschlossen werden.

6.3 Grünordnerische Festsetzungen

Obwohl das Gebiet bereits bebaut und daher auch bepflanzt ist, wurde festgesetzt, dass standortfremde Gehölze nur bis zu maximal 10 % der übrigen Gehölze gepflanzt werden dürfen.
Erst bei Pflanzungen über diese Vorgaben hinaus, jedoch nur zu max. 10 % der übrigen Pflanzungen, dürfen auch standortfremde Gehölze verwendet werden.
Das vermehrte Anpflanzen vornehmlich nicht heimischer Nadelgehölze verdrängt ökologisch wertvollere Laubgehölzarten. Dies führt zu einer fortschreitenden Artenverarmung (u. a. Insekten, Kleinvogelarten), da Koniferen in weit geringerem Maße Tierarten Lebensraum (Unterschlupf bzw. Nistmöglichkeiten) bieten als Laubgehölze. Einzelne Tierarten sind ausschließlich von bestimmten heimischen Gehölzen abhängig. Unterhalb der Koniferen gedeihen, bedingt durch die zahlreichen dichten Äste und dem dichten Nadelbewuchs, andere Pflanzenarten schlecht. Die Lichtverhältnisse sind zu gering. Die Nadelstreu versäuert den Boden und ist nur schlecht abbaubar.
Die aufgenommene Pflanzliste enthält neben den standortgerechten heimischen Gehölzen auch Gehölze, die besonders klimaverträglich sind und daher eine große Trockenheit vertragen.

Aufgrund des zunehmenden Trends, Vorgärten als flächenhafte Stein-, Kies- und Schotterflächen (sog. Steingärten) anzulegen, die z. B. Bestäuberinsekten keinen geeigneten Lebensraum bieten, wurde textlich festgesetzt, dass Steingärten/Schotterflächen nicht zulässig sind.
Alternativ sollten Flächen als Blühwiesen unter Verwendung heimischer Wildblumenmischungen angelegt werden. Diese bieten vor allem Bestäuberinsekten einen geeigneten Lebensraum zur Nahrungsaufnahme und vergrößern den Artenreichtum.
Die Pflege von Blühwiesen oder anderen artenreichen Gärten ist darüber hinaus nicht wesentlich zeitintensiver als die der Steingärten, da auch diese in regelmäßigen Abständen von Moosen, Flechten, Laub oder vereinzelten Gräsern befreit werden müssen, um nicht ungepflegt zu wirken.

6.4 Artenschutz

Obwohl das Gebiet bereits bebaut ist, wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt.

Nach diesem Fachbeitrag bestehen artenschutzrechtlich keine Bedenken, wenn eine Bauzeitenregelung für die betroffenen Arten Amsel und Buchfink eingehalten wird. Die Bauzeitenregelung wurde nachrichtlich übernommen. Es darf daher zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar eines jeden Jahres keine Baufeldräumung vorgenommen werden

Ergänzend wird auf den Umweltbericht und den artenschutzrechtlichen Fachbeitrag verwiesen.

Zusätzlich wird nachrichtlich darauf hingewiesen, dass vor Beginn von Baumaßnahmen an Gebäuden zu untersuchen ist, Fledermäuse oder Vögel von der Maßnahme betroffen sind.
Eine entsprechende Untersuchung im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes ist nicht zielführend, da diese Untersuchungen nur eine begrenzte Haltbarkeit haben und daher bei den jeweils aktuellen Maßnahmen zu beachten ist.

6.5 Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB) und allgemeine Hinweise

Wenn Bodendenkmäler entdeckt werden, ist das Landesamt für Denkmalpflege, Archäologische Denkmalpflege, oder die untere Denkmalschutzbehörde zu informieren.

Bei den Baumaßnahmen, die in den Untergrund eingreifen, ist auf organoleptische Auffälligkeiten zu achten.

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von zwei Bergwerksfeldern (eines angezeigt, eines erloschen), in denen Untersuchungsarbeiten durchgeführt und das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurden. Die bergbaulichen Arbeiten und die Fundstelle liegen nach den dem Regierungspräsidium Gießen vorliegenden Unterlagen außerhalb des Geltungsbereiches.

Die Flächen des Geltungsbereiches sowie die nördlich gelegenen landwirtschaftlichen Flächen sind stark erosionsgefährdet.
Zur Vermeidung von Erosionsschäden sind aus Sicht des Regierungspräsidiums Gießen, Dezernat Vorsorgender Bodenschutz, bauzeitliche und dauerhafte Erosionsschutzmaßnahmen erforderlich.
Während der Baumaßnahmen ist durch geeignete Maßnahmen zu verhindern, dass offener Boden, zum Beispiel bei Starkregenereignissen, abgeschwemmt wird.
Ein dauerhafter Erosionsschutz kann zum Beispiel durch Anpflanzung von Hecken und Gehölzen erreicht werden.

7. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Durch die Planung wird ein Eingriff auf Flurstück 145/2 ermöglicht. Ausgleichsmaßnahmen sind daher erforderlich. Das Defizit liegt bei 3.160 Biotopwertpunkten, s. Umweltbericht.

Das Defizit soll dem Ökopunktekonto der Gemeinde entnommen werden, wobei der Wert der Punkte dem Bauherrn in Rechnung gestellt wird.

8. Bodenordnende Maßnahmen (§ 45 folgende BauGB)

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

9. Rechtliches Verfahren

Nach Abschluss der Planungen wird der Satzungsbeschluss gemäß § 10 (3) BauGB ortsüblich bekannt gemacht, wenn die Flächennutzungsplan-Änderung genehmigt ist.

Der B-Plan wird damit rechtskräftig.

07.04.2024

INGENIEURBÜRO ZILLINGER
Weimarer Str. 1
35396 Gießen
Fon (0641) 95212 - 0
Fax (0641) 95212 - 34
info@buero-zillinger.de
www.buero-zillinger.de

……
(Bürgermeister)